

美女木向田地域整備計画(素案)

平成 30 年 10 月

戸田市都市整備部都市計画課

目 次

1	はじめに	1
2	上位計画等の位置づけ	3
3	現状の把握及び課題の整理	6
4	課題解決の方向性	16
5	まちづくりの目標及び方針	19
6	まちづくりの方策	22
7	都市計画との連携（地区計画）	27
8	計画の進行管理	32

1 はじめに

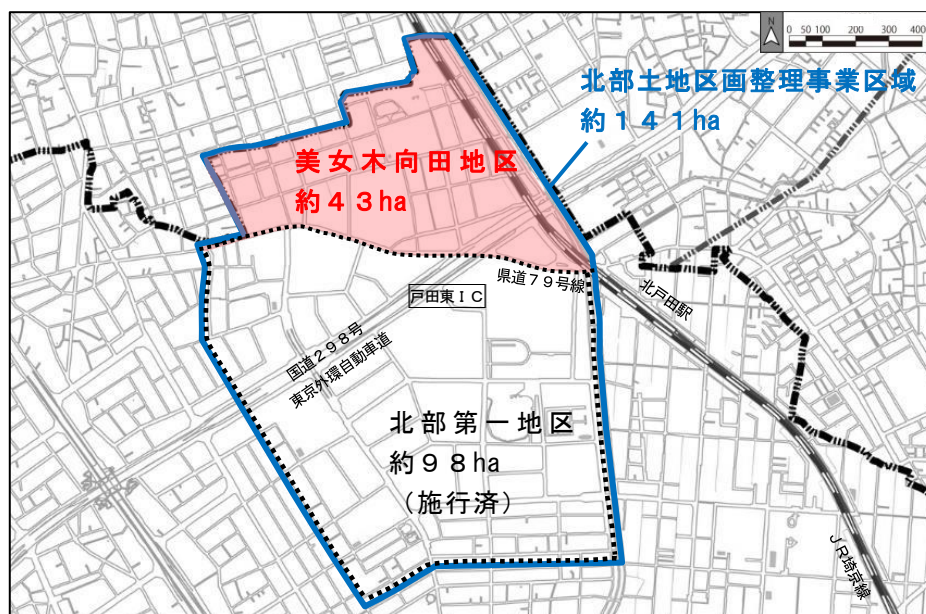
(1) 計画策定の背景及び目的

美女木向田地区（以下「本地区」といいます。）では、昭和 47 年に北部土地区画整理事業を都市計画決定した後、長期にわたって事業に着手していない状況が続いています。一方で、JR 埼京線や東京外環自動車道が開通するなど、地区内の市街化が進展し、近年、住宅等も増えて土地利用の状況が大きく変化しています。

こうした決定当時と大きく変化している社会経済情勢を踏まえ、都市計画の柔軟な変更の考え方が国から示され、これを受けて埼玉県が策定した「長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針（平成 24 年 3 月）」（以下「指針」といいます。）により、長期未着手の土地区画整理事業区域においては、その区域を再検証し、地域の実情に応じた市街地整備の促進を図ることとされました。

そこで、市では、土地区画整理事業の必要性・実現性が低下している本地区の実情に応じ、土地区画整理事業以外の手法も含めてまちづくりを進めていくため、指針に基づき、具体的な方策、都市計画との連携等について描く「美女木向田地域整備計画」を策定します。

位置図



(2) 計画の構成

本計画では、次の事項について調査結果をまとめ、本地区に適したまちづくりの目標及び方針、並びにまちづくりの方策を示します。

○ 上位計画等の位置づけ

「総合振興計画」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市マスタープラン」等の上位計画や関連計画における位置づけを整理します。

○ 現状の把握及び課題の整理

本地区の土地利用及び都市基盤整備の現状を把握し、課題を整理します。

○ 課題解決の方向性

本地区における土地利用誘導の必要性や都市基盤整備の必要性を検討し、将来のまちづくりの方向性を示します。

○ まちづくりの目標及び方針

課題解決の方向性を踏まえ、本地区のまちづくりの目標と方針を設定します。

○ まちづくりの方策

本地区のまちづくり方針を具現化する整備内容について示します。

○ 都市計画との連携（地区計画）

本地区では、土地区画整理事業区域の縮小と併せて地区計画による計画的な市街地整備を図るルールを定めるものとし、地区計画の基本的な内容を示します。

○ 計画の進行管理

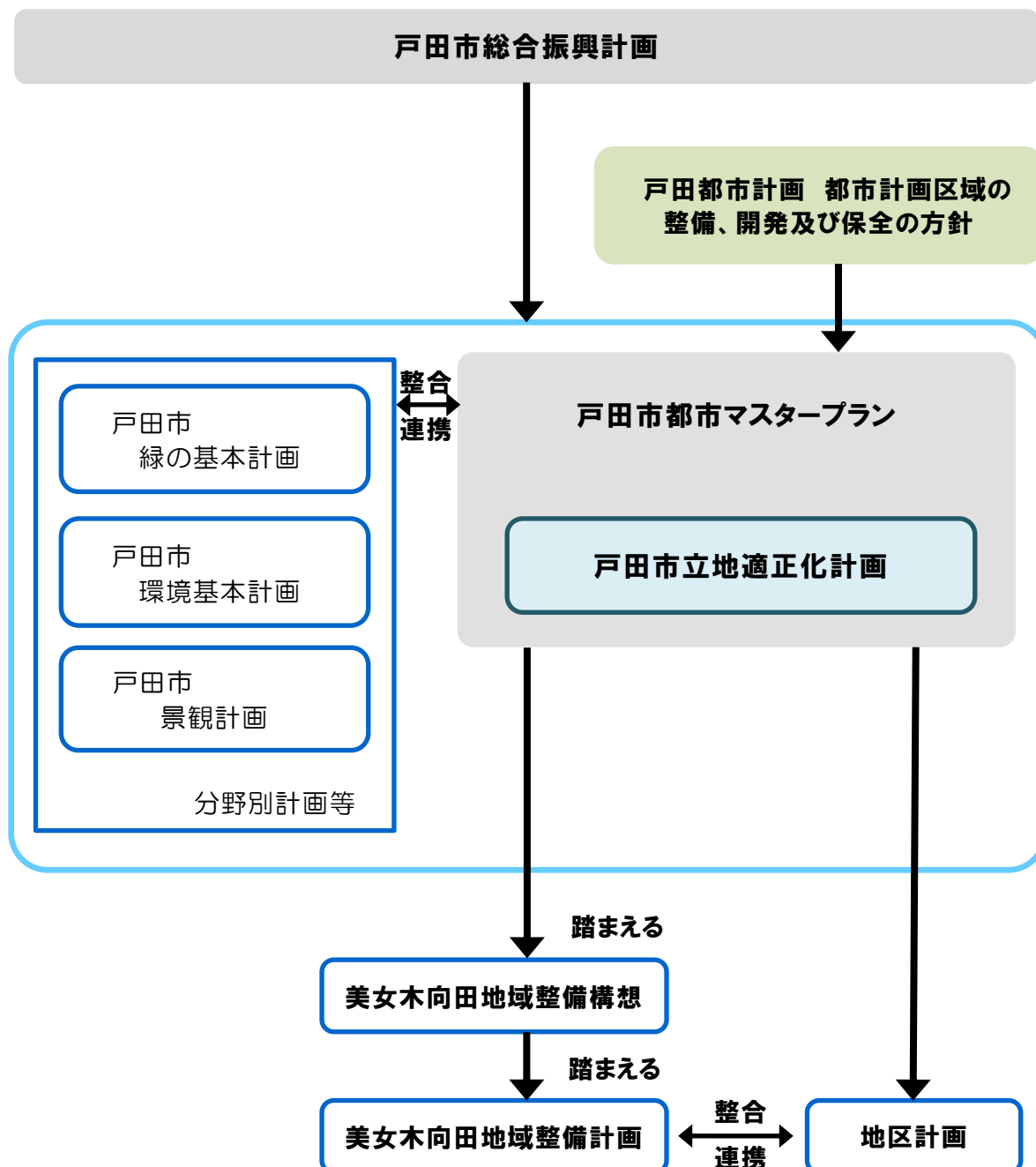
市街地整備の推進に向けて、本計画の進行管理の考え方を示します。

2 上位計画等の位置づけ

(1) 上位計画・関連計画の体系

本地区に関連する上位計画・関連計画は次のとおりです。

■ 上位計画・関連計画の体系



(2) 上位計画等における位置づけ

各計画における本地区の位置づけについて整理します。

■ 上位計画・関連計画における本地区の位置づけ

計画名	本地区の位置づけ・関連する事項
<p>1) 戸田市第4次総合振興計画後期基本計画 (平成28年3月)</p>	<p>「みんなでつくろう 水と緑を活かした 幸せを実感できるまち とだ」を将来都市像に、平成28年度以降の5年間に実施すべき施策を挙げています。</p> <p>■ 施策の展開 (抜粋)</p> <p>基本目標V 快適で過ごしやすいまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市マスタープランの推進：戸田市都市マスタープランに掲げている将来都市像の実現に向け、各種関連事業の適切な進行管理を図ります。 ・土地利用の秩序づくり：良好な市街地環境が形成され、市民が快適に生活できるよう、秩序ある土地利用の実現を目指します。
<p>2) 戸田都市計画 都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針 (平成29年1月)</p>	<p>戸田都市計画区域(戸田市全域)における土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等の方針を定めるものです。本地区は、「産業拠点」に位置づけられています。</p> <p>◇ 主要用途の配置の方針 (抜粋)</p> <p>○ 工業地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産業拠点に配置するとともに、工業生産活動・流通業務機能の利便の増進を図る地域等に配置する。 <p>◇ 市街地における建築物の密度の構成に関する方針 (抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地については、中密度(おおむね容積率150%~200%)の利用を基本とする。 <p>◇ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針 (抜粋)</p> <p>○ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期間にわたり実施されていない市街地開発事業については、防災に配慮した安心・安全なまちづくりに係る検証を行い、必要に応じて、適切な見直しを行う。
<p>3) 第2次戸田市都市マスタープラン (改定版) (平成31年1月) 策定予定</p>	<p>長期的な視点から戸田市の都市の将来像や土地利用・都市施設などの整備方針を定めた、都市づくりのガイドラインとなるものです。地域単位でのまちづくりを推進する上での指針となる地域別構想において、本地区は、「美女木地域」に位置づけられています。</p> <p>◇ 市街地整備の方針 (抜粋)</p> <p>○ 地区計画等の手法による市街地整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・美女木向田地区については、昭和47年の都市計画決定から長期にわたって土地区画整理事業が未着手となっていますが、JR埼京線や外環道の開通に伴って市街化が進展し、土地利用も変化していることから、土地区画整理事業を見直し、地区計画等の手法による市街地整備を進めます。

計画名	本地区の位置づけ・関連する事項
<p>3) 第2次戸田市都市マスタープラン (改定版) (平成31年1月) 策定予定</p>	<p>【美女木地域の地域別構想】</p> <p>◇都市づくりの目標(抜粋)</p> <p>彩湖・道満グリーンパークの美しさを守り、やすらぎと幸せを感じるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ・美女木向田地区をはじめとする工業地においては、これまでの産業面での集積に加え、周辺への影響が少なく、環境にやさしい新しい産業機能の導入を促進し、生活環境と調和した緑豊かな工業拠点としての充実を目指します。さらに、住工共生地については、住工の共生に向けた環境改善を図ることで、良好な住環境と産業面での活力が共存するまちづくりを推進します。 <p>◇地域整備の基本方針(抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いつまでも住み続けたいと感じられる、安全・安心で快適な地域環境の形成 ・適切な土地利用や地区まちづくりのあり方の検討 ・環境にやさしい新たな産業の導入や既存産業の活性化等による工業拠点の形成
<p>4) 緑の基本計画 (平成24年3月)</p>	<p>戸田市において長期的な視点に立った持続可能な緑のまちづくりの計画として定められたものです。「緑と水と心のネットワーク都市・戸田」を将来像に、重点施策が定められています。</p> <p>◇本地区に関連する重点施策(抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○水と緑のネットワークを形成する <ul style="list-style-type: none"> ・河川・水路の環境に配慮した整備の推進 ・「戸田華かいどう21」の整備の推進
<p>5) 戸田市環境基本計画 (平成25年3月)</p>	<p>戸田市環境基本条例(平成12年条例第6号)第9条に基づき、基本目標と望ましい環境像が定められています。</p> <p>◇美女木向田地区に関連する取組(抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○環境像 きれいな川、水辺の自然がよみがえるまち <ul style="list-style-type: none"> ・取組の方向性 良好な水辺環境の創出 ○環境像 健全な水循環を図り、浸水からも安全なまち <ul style="list-style-type: none"> ・取組の方向性 浸水被害の防止と流域での対応
<p>6) 戸田市景観計画 (平成28年4月)</p>	<p>景観法に基づく良好な景観の形成に関する計画として、法に定める新たな施策も位置づけたものです。『「四季を彩るおしゃれな風景づくり」～花と森と庭園のまちをめざして～』を目標に掲げ、景観形成基本方針と地域別景観形成方針を定めています。</p> <p>また、建築物等のデザインの基本的考え方、色彩及び夜間照明についての考え方を示すとともに、大規模建築物等の景観形成方針、屋外広告物の景観形成方針及び公共施設等の景観形成方針について定めています。</p>

3 現状の把握及び課題の整理

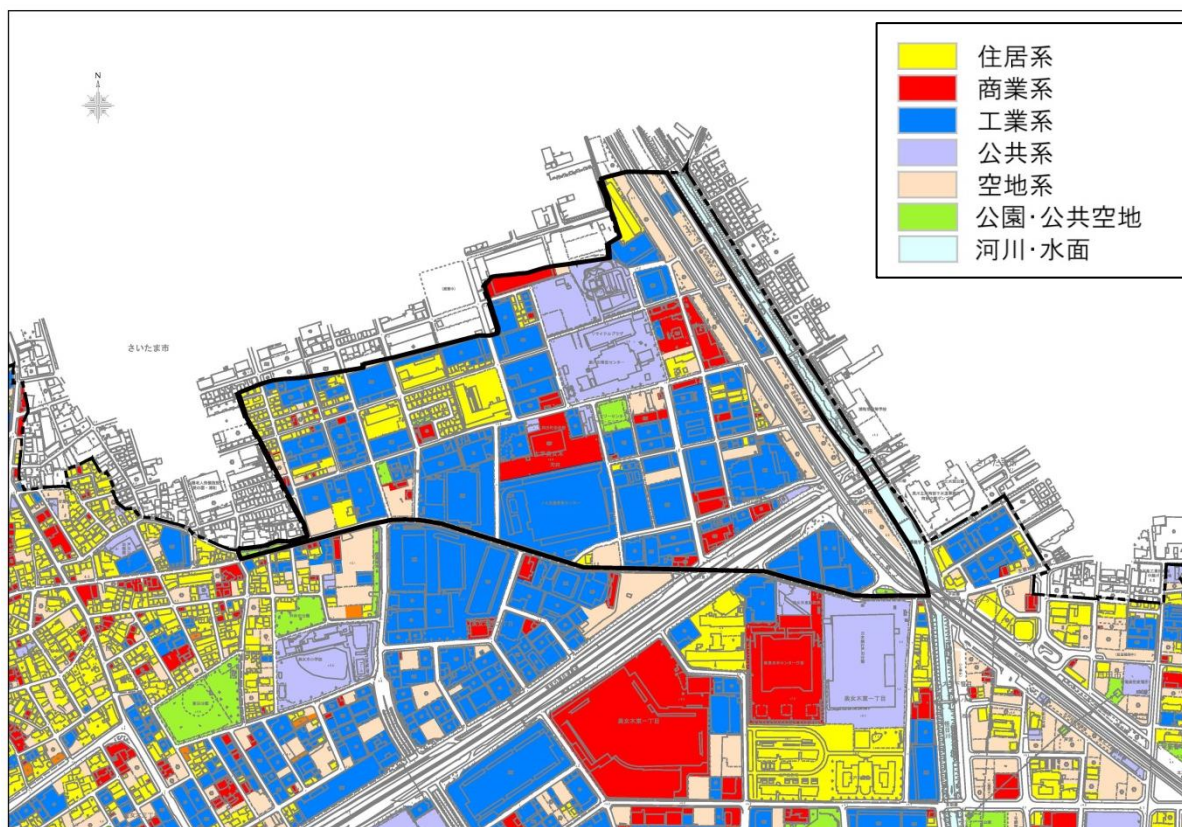
本地区の現状について、交通量調査、まちづくり意向調査、説明会等の結果を踏まえながら、土地利用及び都市基盤整備の状況を把握し、今後の課題を整理します。

(1) 現状の把握

○土地利用

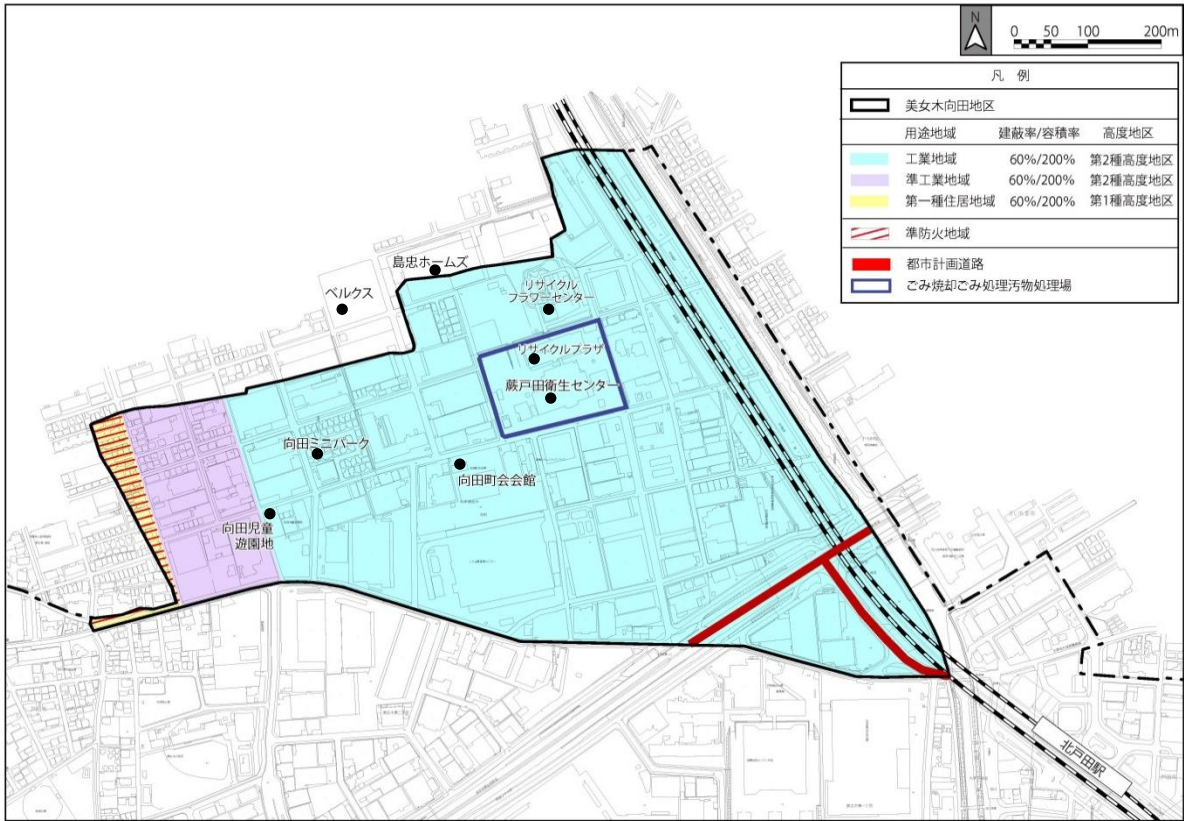
- 地区の過半が工業系の土地利用となっており、住居系の土地利用が地区西部に多く見られる状況です。
- 用途地域は、大部分が工業地域であり、地区西部の一部が準工業地域及び第一種住居地域（全て建蔽率 60%/容積率 200%）となっています。
- 高度地区は、工業系用途地域が第 2 種高度地区（建築物の高さの最高限度 30m）に、住居系用途地域が第 1 種高度地区（建築物の高さの最高限度 25m）に指定されています。

土地利用現況図



出典：戸田市土地利用動向基礎調査報告書 平成 27 年 3 月

都市計画図

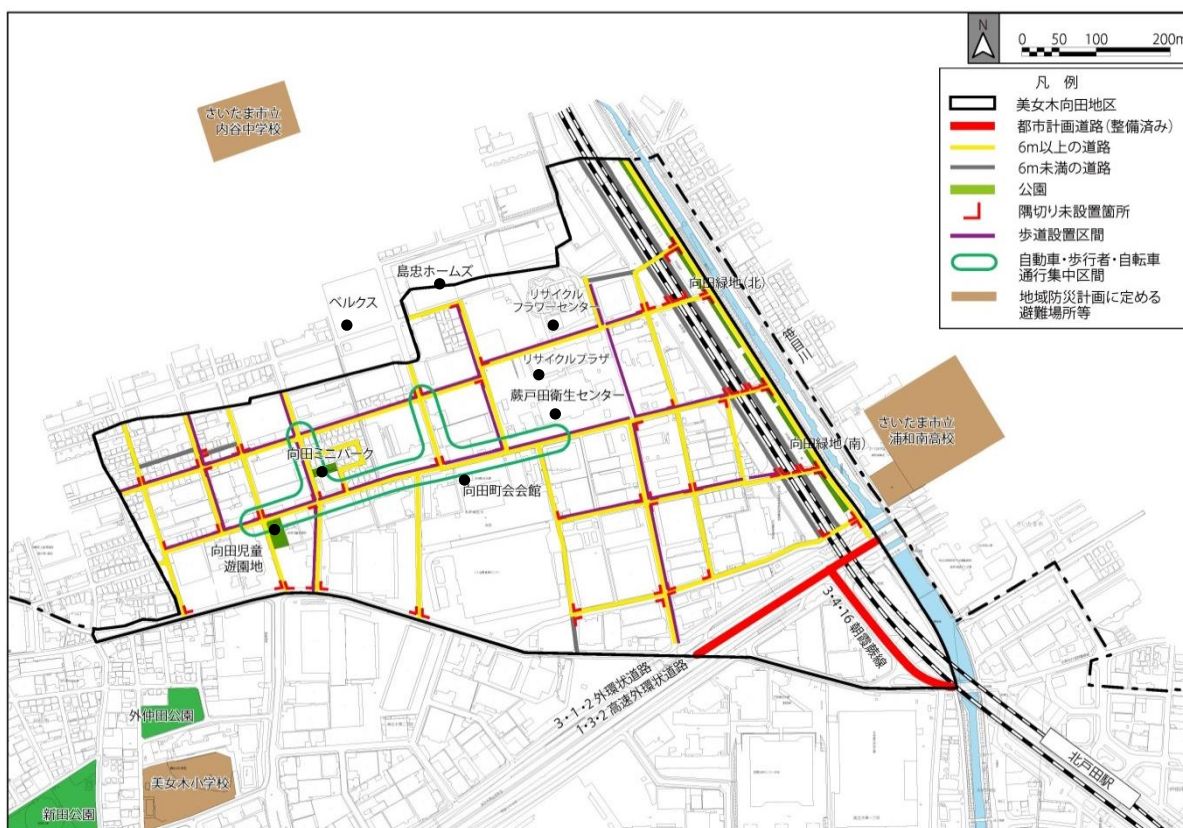


戸田都市計画図(平成 29 年3月)を基に作成

○道路

- 区内を通る都市計画道路は、1・3・2 高速外環状道路（東京外環自動車道）、3・1・2 外環状道路（国道 298 号）及び 3・4・16 朝霞蕨線の 3 路線があり、全て整備済みです。
 - 区内の道路は概ね 6m以上の幅員*1 となっていますが、2 路線*2 が幅員 6m未満となっているほか、隅切りが未設置の道路もあります。
 - 交通量が多い道路や通学路になっている道路で、歩道が設置されていない箇所があります。
- *1 水路敷部分も含む。
*2 環境空間に隣接する管理用道路及び私道を除く。

地区内道路現況

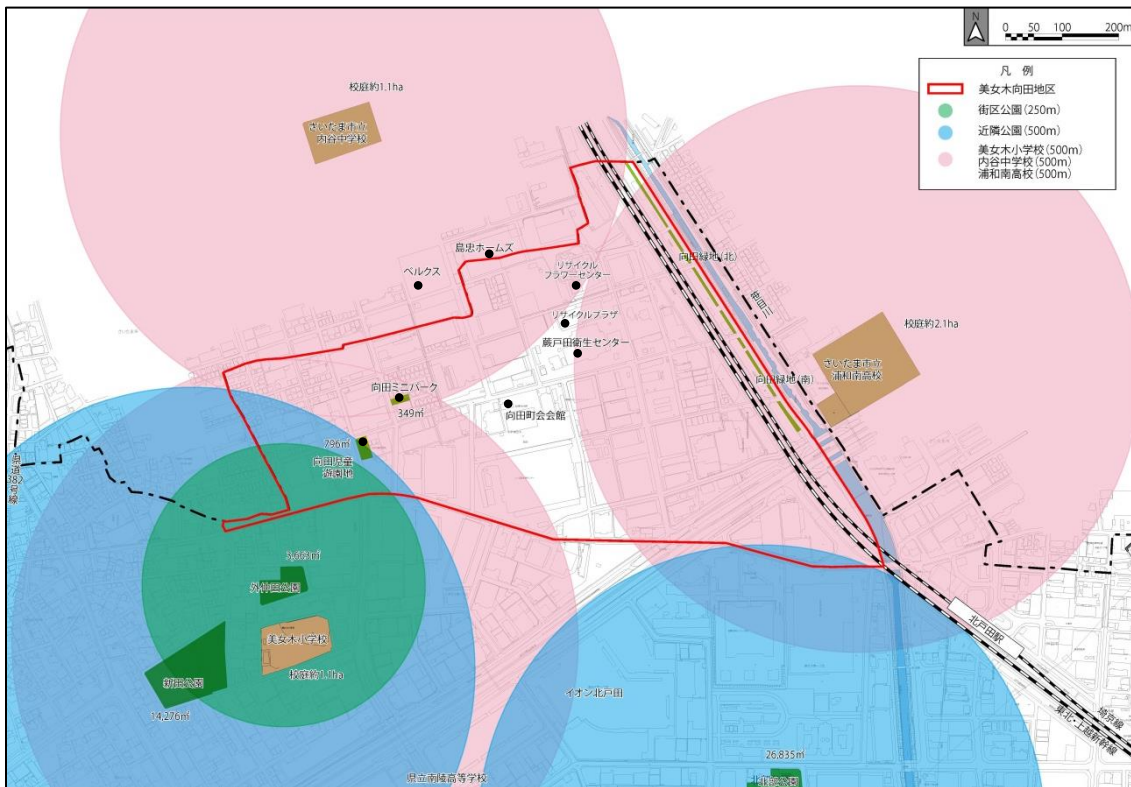


戸田市道路台帳(平成 30 年3月)等を基に作成

○広場等

- 都市空間として担保されている地区内の避難所となり得る広場は、向田児童遊園地及び向田ミニパークのみとなっています。近隣には、公園（新田公園、北部公園等）や美女木小学校、さいたま市立内谷中学校及びさいたま市立浦和南高校の校庭がありますが、その誘致圏から外れるエリア（約 5.8ha）もあります。
- 環境空間は、「戸田華かいどう 21」計画に基づき連続した緑道整備として暫定整備済みです。笹目川と笹目川沿川の歩道は整備済みですが、地域資源としていかし切れていない箇所も見られます。

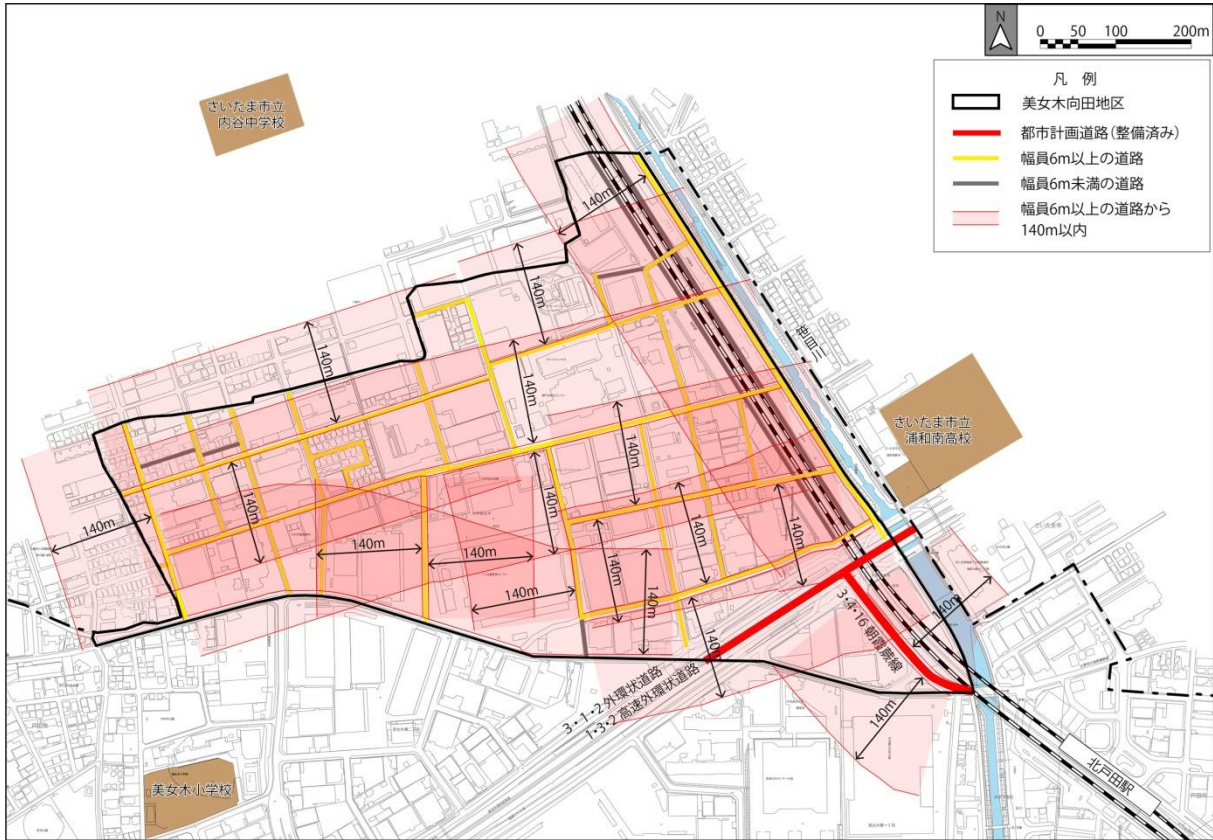
広場等の確保状況（公園・緑地、校庭の分布と誘致圏）



○消防活動困難区域及び避難場所

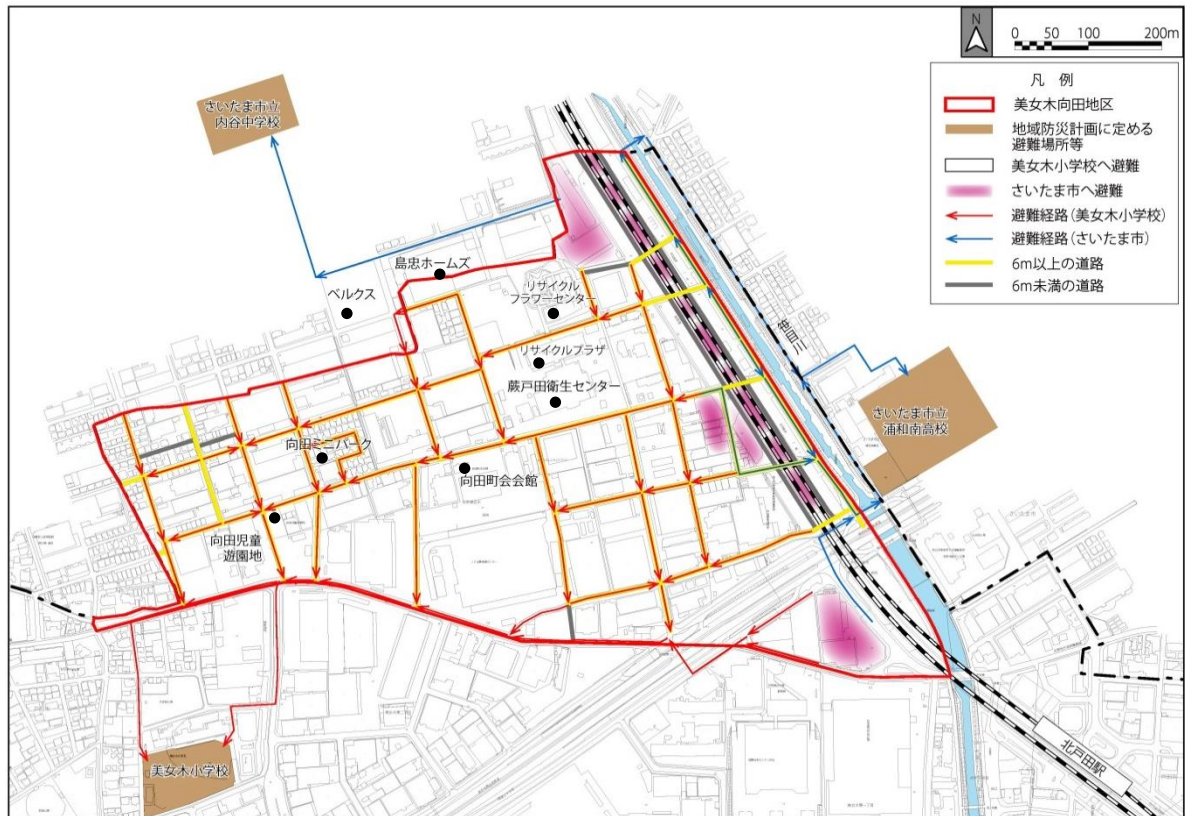
- 消防活動困難区域*はありません。
 - 避難場所としては、美女木小学校（一部区域はさいたま市立内谷中学校やさいたま市立浦和南高校を活用）があり、全ての宅地が幅員 6m以上の道路を通過して概ね 1km の行程で到達できます。
- * 消防活動が可能な幅員 6m以上の道路から 140m以上の区域

消防活動困難区域



戸田市道路台帳(平成 30 年3月)を基に作成

避難経路

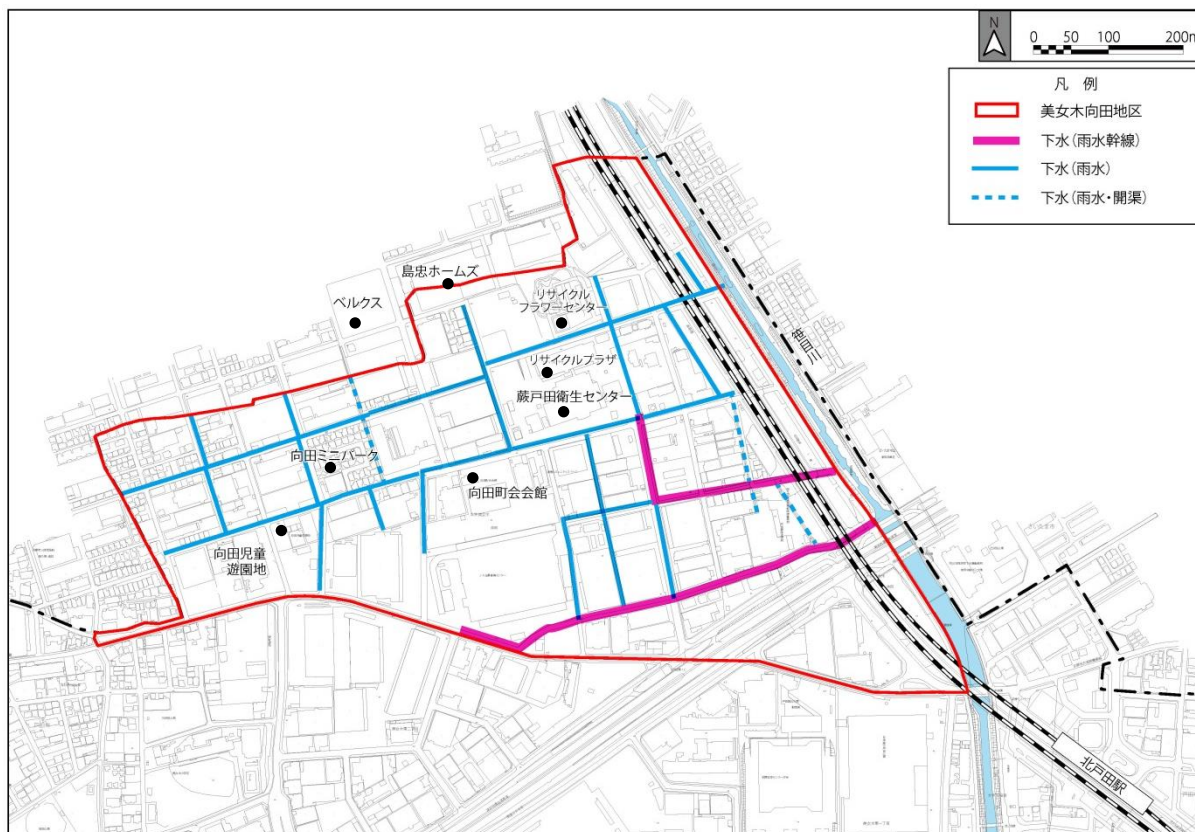


戸田市道路台帳(平成 30 年3月)を基に作成

○公共下水道

- 公共下水道の汚水は、整備済みです。
- 公共下水道の雨水幹線は、流下能力は充足していますが、構造としては一部の区間で柵渠となっており、完成していません。また、雨水幹線以外は、一部開渠の箇所や暗渠であっても景観に難がある箇所など、改良が必要な箇所が見られます。
- 直近 10 年間で降雨による出水被害の報告はありません。

下水道（雨水）の整備状況

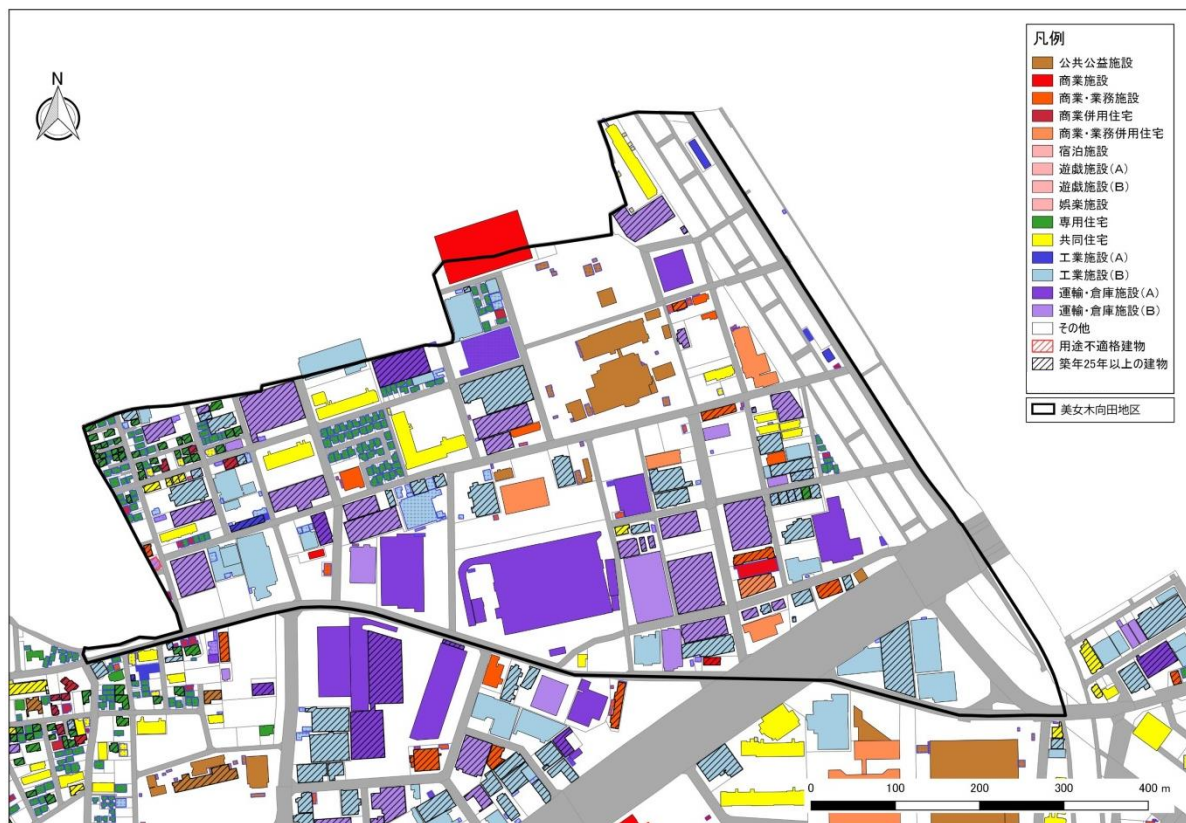


戸田市下水道台帳(平成 29 年度工事分まで)、戸田市河川・水路図(平成 29 年 12 月)を基に作成

○建築物等

- 地区内は、運輸・倉庫施設、工業施設が大半を占めています。
- 道路に接道していない未接道宅地はありません。
- 建物階数は、3か所のマンションを除いて概ね3階以下の建物が多く分布しています。
- 建物の構造は、耐火建築物の割合が高く、木造建築物の割合が低くなっています。

建物用途現況



出典：戸田市土地利用動向基礎調査報告書 平成 27 年3月

(2) 課題の整理

○土地利用

- ・近年、地区西部を中心に、住宅や工場等の混在が見られます。
- ・地区北側に隣接して商業施設が立地したことから、今後も住居系土地利用が進行し、無秩序に市街地が形成されることが懸念されます。
⇒住環境と操業環境の両立や、住宅と工場等が共生できる適正な土地利用の誘導が必要と考えられます。
- ・土地利用の混在を放置すると、工場等の地域産業・活力の衰退が懸念されます。
⇒工場等の操業環境の維持及び環境に配慮した工場等への誘導が必要と考えられます。

○都市基盤整備

①道路

- ・大型車両と歩行者が輻輳する交差点が見られます。また、歩道未設置となっている箇所、路上駐車が多い箇所等があります。
⇒歩行者の安全確保が必要と考えられます。
- ・隅切りが未設置となっている交差点があります。
- ・地区内の道路は概ね整備済ですが、舗装等が未整備の路線があります。
⇒主要な交差点での隅切り設置や舗装改良など、道路環境の整備が必要と考えられます。

②広場等

- ・地区内には向田児童遊園地、向田ミニパークがありますが、地区外の学校の校庭を含む広場等への誘致圏から外れた区域が地区中央部に存在します。
⇒安全に避難できる場所の確保が必要と考えられます。
- ・地区は笹目川（親水空間として整備済）に隣接していますが、この水辺空間をいかし切れていません。
⇒笹目川との一体的な空間形成等について検討することが求められます。
- ・大規模開発行為等の際、一定割合の緑地が確保されています。
⇒宅地開発事業等指導条例等を踏まえ、大規模な建築物等の更新とともに、周辺環境と調和する緑の創出が求められます。

③下水道（雨水）・水路

- ・水路（柵渠）の老朽化等が懸念されます。
- ・開渠の水路が残っており、上部空間を活用できていません。
⇒周辺住民への安全性・利便性や老朽化による道路への影響も考慮し、暗渠化等の対策を検討する必要があります。

○景観

- 笹目川の水辺環境と一体となった景観が形成されていません。
 - 住居系以外の建築物（特に高架下空間の建築物）には、景観上好ましくないものも見られます。
- ⇒市の景観計画、都市景観条例等を踏まえ、地区にふさわしい景観誘導が求められます。

○安全・安心

- 広場等への避難圏域から外れた区域があります。
- ⇒地震や火災の際に住民が避難するための道路環境の改善や、広場等の確保について検討が必要と考えられます。
- 道路幅員が狭くなっている箇所、見通しの悪い交差点等があります。
- ⇒交通安全対策の検討や道路環境の改善による見通し確保が必要と考えられます。
- 開渠の水路が残っており、転落の危険性があります。
- ⇒周辺住民の安全・安心の確保のための対策が必要と考えられます。

○地域コミュニティ

- 広場等を活用した地域コミュニティ・交流の場が少ない状況にあります。
- ⇒既存の広場等を活用し、地域コミュニティ・交流空間を確保できる環境づくりが必要と考えられます。

現状及び課題

【道路】

- 大型車両と歩行者が輻輳する交差点や歩道がない所や路上駐車が多い路線がある
 - ⇒歩行者の安全確保
- 隅切り未設置や未舗装の路線がある
 - ⇒主要な交差点での隅切り設置や、舗装改良等の道路環境の整備等



①

【土地利用】

- 地区の西側を中心に、住宅と工場等が混在
 - ⇒住環境と操業環境の両立
- 地域産業・活力の衰退が懸念
 - ⇒操業環境の維持、環境に配慮した工場等への誘導



②

【広場等】

- 広場等の誘致圏から外れた区域がある
 - ⇒安全に避難できる場所を確保
- 水辺空間をいかしきれていない
 - ⇒柱目川との一体的な空間形成等について検討



④

【安全・安心】

- 災害時の避難経路・避難場所の維持・確保が必要
 - ⇒道路環境の改善や広場等の確保を検討
- 早通しが悪い交差点、道路幅員が狭くなっている箇所等がある
 - ⇒見通し確保、交通安全対策等
- 開渠水路の転落危険性
 - ⇒開渠水路への対策



【地域コミュニティ】

- 地域コミュニティ・交流の場が少ない
 - ⇒既存の公園・広場等を活用して、リニアールを検討



③

【下水道（雨水）・水路】

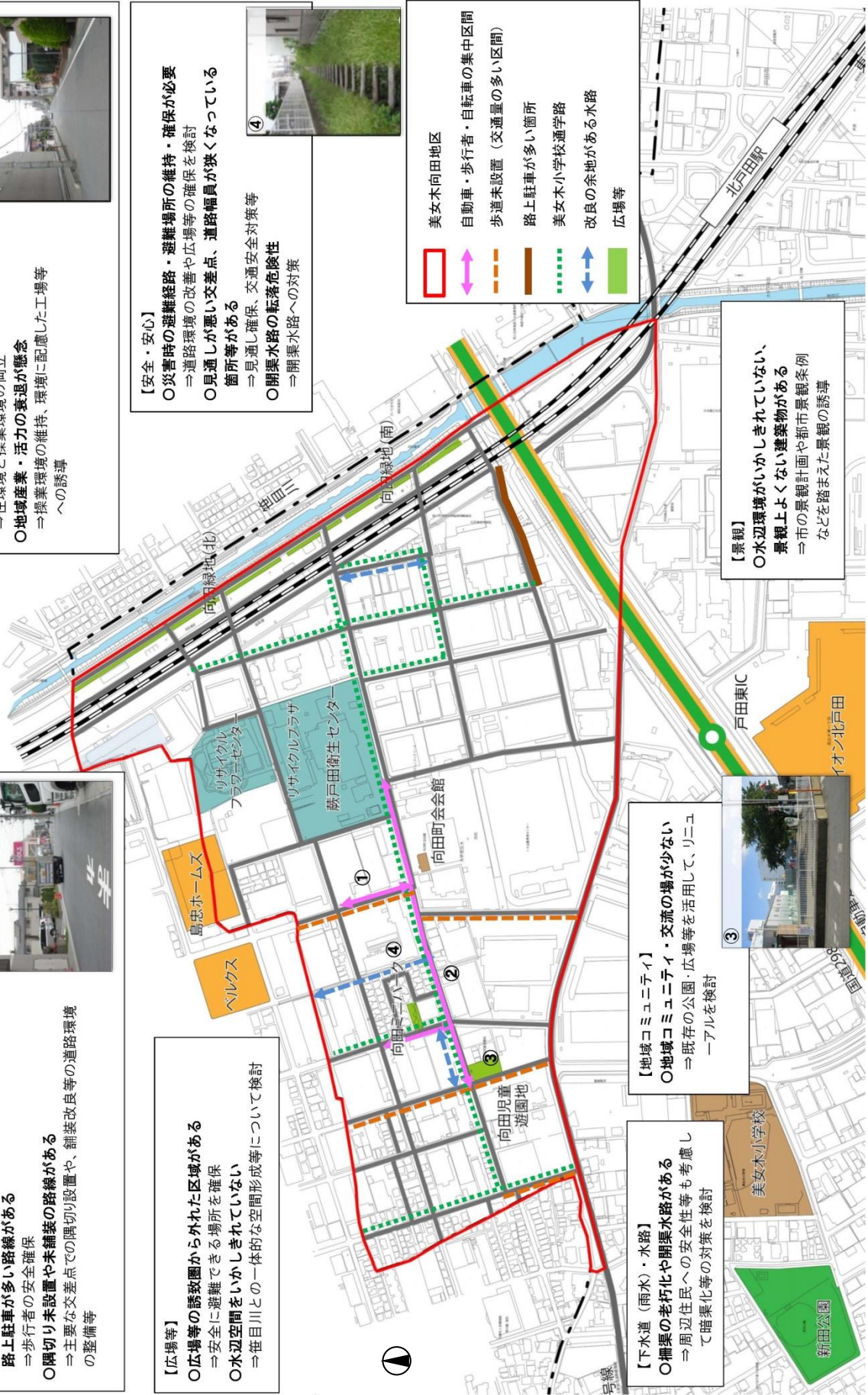
- 柵の老朽化や開渠水路がある
 - ⇒周辺住民への安全性等も考慮して暗渠化等の対策を検討



③

【景観】

- 水辺環境がいかしきれていない、景観上よくない建築物がある
 - ⇒市の景観計画や都市景観条例などを踏まえた景観の誘導



4 課題解決の方向性

(1) 土地利用誘導の必要性の検討

本地区は、建築基準法に基づく用途地域の制限による土地利用規制が行われていますが、市街化が進む中で、住宅や工場等の混在が見られ、今後も住居系土地利用が進行し、無秩序に市街地が形成されることが懸念されます。また、このまま土地利用の混在を放置すると、工場等の地域産業・活力の衰退が懸念されます。

こうした現状を踏まえつつ、課題とされる住環境と操業環境の両立、住宅と工場等が共生できる適正な土地利用の誘導、工場等の操業環境の維持、及び環境へ配慮した工場等への誘導等を行うためには、地区計画によるきめ細かな建築物の建築制限等を行い、長期的・計画的に土地利用を誘導する必要があると考えられます。

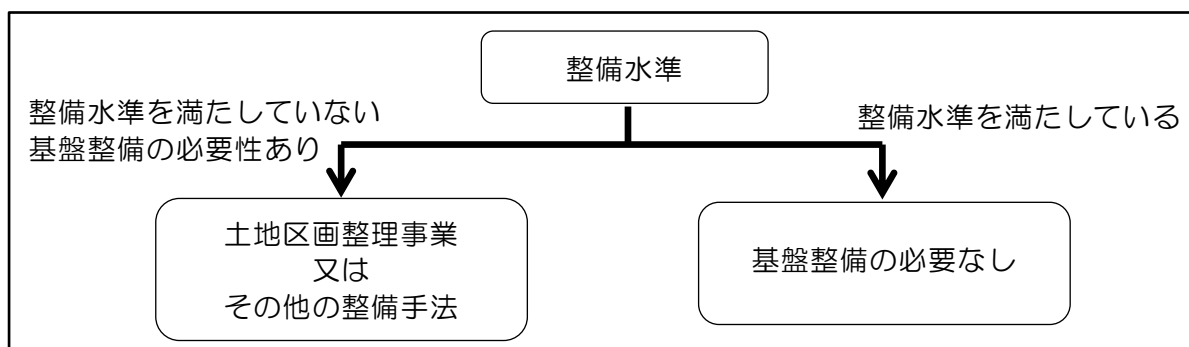
なお、用途地域については、住宅や工場等の混在が見られる現状を踏まえ、既存不適格建築物の取扱い等を考慮し、当面は変更を行わないものとします。

(2) 都市基盤整備の必要性の検討

指針において、防災上の最低限の水準を満たすことが示されていることから、指針に基づいて、整備水準の検証を行います。本地区は既成市街地であるため、「最低限の整備水準」が必要となるほか、実情に応じて「望ましい整備水準」の設定についても配慮することとされています。

本地区における最低限の整備水準と必要性、望ましい整備水準と必要性について、次のとおり整理します。

都市基盤整備の必要性の検討フロー



■ 最低限の整備水準と必要性

項目	整備完了水準	運用の考え方	必要性
①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員 6m以上の道路）	100%	全ての宅地が幅員 6m以上の道路（※一次接続道路）を通過して、地域防災計画に指定された避難場所（大規模公園等）や避難所（小中学校等）まで概ね 1km の行程で到達できる状況にあること。	水準を満たしている
②消防活動困難区域の解消	100%	未着手区域全域が、消防活動が可能な幅員 6m以上の道路から 140m以内に入ること。なお、当該道路は原則として通り抜け可能であること。	水準を満たしている
③広場の確保	未着手区域面積の 3%以上	<ul style="list-style-type: none"> 未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場と見なせる。（都市空間として担保されているもの） それらの広場は、その面積に応じて公園の誘致距離を考慮できるものとし、誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。 	誘致距離圏から外れた区域は約 5.8ha であり、広場は約 1,740 m ² 必要で、約 600 m ² 不足
④未接道宅地の解消	100%	所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。（幅員 4m以上の道路に間口 2m以上接している宅地の比率）建物が建築できる接道条件とすること。	水準を満たしている
⑤都市計画道路の整備	100%		水準を満たしている（整備済）

※ 一次接続道路・・・避難場所や避難所に直接接続する幅員 6m以上の道路

整備水準を満たしている 整備水準を満たしていない

■ 望ましい整備水準と必要性

項目	整備完了水準	運用の考え方	必要性
①道路の隅切りの設置	交差又は屈曲部に隅切りが設けられていること	①「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」（埼玉県都市整備部都市計画課）などの開発の技術基準に基づくこと。 ②道路構造令等に基づくこと。	未整備箇所あり
②道路の幅員確保	工業系用途地域の場合、道路は原則として幅員 6m以上が確保されていること		幅員 6m未満の道路あり
③袋路状道路の解消	通り抜け可能な道路であること	開発の技術基準に基づく場合はこの限りではない。	水準を満たしている
④公園、緑地の整備	未着手区域面積の 3%以上	②率の算定に当たっては、未着手区域周辺の既存公園（整備確実と見込まれるものも含む）の誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。 ③地区計画の地区施設や公開空地等により整備される同等のオープンスペースや地域住民に開放されている既存の児童遊園等も公園面積に算入できる。	誘致距離圏から外れた区域は約 37.0ha であり、公園・緑地は約 1.1ha 必要で、約 1.0ha 不足

整備水準を満たしている 整備水準を満たしていない

本地区は、最低限の整備水準の「③広場の確保」において、防災上必要となる最低限の水準が満たされていないほか、望ましい整備水準においても、水準を満たしていない項目があります。

また、概ね都市基盤は整備されていますが、歩行者の安全確保が必要な箇所や、水路（柵渠）の老朽化や開渠の水路における安全性・利便性の確保など、道路、広場等、下水道（雨水）・水路の整備又は改良の必要があると考えられます。

（3）土地区画整理事業の実施可能性の検討

本地区では道路や広場等において課題はありますが、これまでの土地改良事業や下水道事業によって概ね都市基盤は整備されており、既に市街化が進んでいることから、土地区画整理事業の必要性は低下していると考えられます。また、昭和 47 年の都市計画決定当初より大幅に土地及び建物の権利者数並びに建物数が増えていることから、事業の採算性が厳しいことが予想され、実現性も低下していると考えられます。

これらを踏まえ、土地区画整理事業の実施が難しいことから、より実現性の高い整備手法により、段階的に課題を解決することが必要と考えられます。

（4）市街地整備の基本的な方向性

今後のまちづくりにおいて、都市基盤の整備改善については行政が担う一方、まちづくりの将来像にふさわしい土地利用の実現等については、住民・事業者の方の協力が必要です。また、長期的・計画的なまちづくりの実現に向けては、地区計画制度を活用し、将来的に求められる整備水準を満たす整備を進めるものとし、市街地整備の基本的な方向性を次のとおり設定します。

○土地区画整理事業区域の見直し

道路環境の改善、公園・広場等の確保等、都市基盤整備に係る課題はあるものの、概ね都市基盤は整備済であることや、都市計画決定当時（昭和 47 年）に比べ市街化が進み、権利者数や建物棟数が増加していること、宅地利用が図られていること等から、社会経済情勢を踏まえ、土地区画整理事業区域の見直しを行います。

○地区計画によるまちづくり

本地区の現状と課題を踏まえると、土地区画整理事業を行わず、区域を縮小する場合には、土地利用や都市基盤整備のあるべき姿を定め、新たなまちづくりのルールによる長期的・計画的なまちづくりが必要と考えられます。

この新たなまちづくりのルールを定める手法として、地区計画の導入が考えられます。

○住民・事業者と行政によるまちづくりの役割分担を明確化

地区計画によるまちづくりを導入した場合には、公共施設の整備改善は行政が担う一方、まちづくりの将来あるべき姿にふさわしい土地利用の実現、民地内の緑化、良好な住環境の維持等においては住民・事業者の協力と、まちづくりにおける役割分担の明確化が必要と考えられます。

このため、役割分担を明確にした上で、長期的・計画的なまちづくりの実現に向けて、住民・事業者と行政の連携が必要となります。

5 まちづくりの目標及び方針

(1) まちづくりの目標

■本地区のまちづくりの目標

戸田市の活力を支え、誰もが安全・安心、快適に生活できるまち

地区のポテンシャル（交通至便性）をいかし、現在の産業の維持に加え、環境に配慮した産業の集積により、活力があるまちを維持するとともに、住環境と操業環境の向上及び両立を図ることで、住民・事業者・就業者それぞれが安全・安心、快適に生活できるまちを目指します。

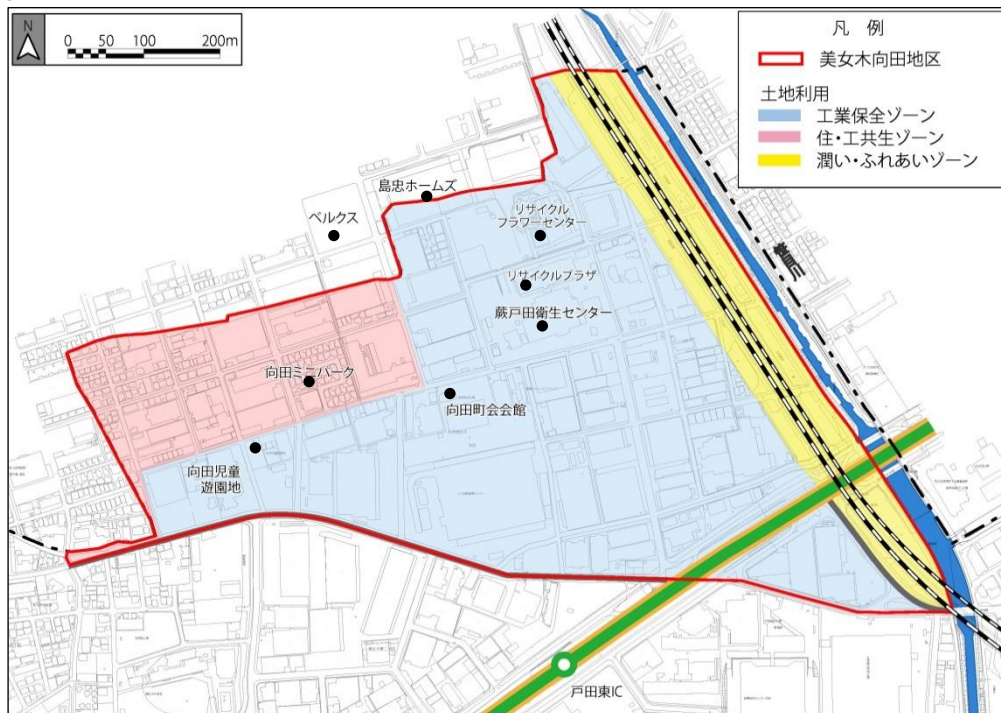
(2) まちづくりの方針

本地区におけるまちづくりの方針を次のとおり設定します。

1) 土地利用の方針

- ・地区内を大きく工業保全ゾーン、住・工共生ゾーンに区分するとともに、環境空間及び笹目川沿川周辺を潤い・ふれあいゾーンとし、地区全体を3つのゾーンに区分します。
- ・住環境と操業環境の両立及び向上を図るべく、各ゾーンにまちづくりのルール（地区計画）を設定し、建築物等の更新に合わせて、それぞれのゾーンにふさわしい土地利用を誘導します。
- ・各ゾーンで快適に生活できる環境を形成すべく、景観、緑化等について、まちなみの誘導を図ります。
- ・用途地域は変更せず、地区計画により建築物の建築制限等を行います。

土地利用ゾーニング図



<3つのゾーンの考え方>

①工業保全ゾーン

- 地区の交通至便性をいかし、産業の維持を図り、戸田市の活力創出に寄与します。
- 新たな土地利用の混在（住居系用途の立地）を抑制します。
- 工場等の敷地の外周等に緑化を行い、操業環境の向上及び周辺住宅地へ配慮し、安全・安心、快適に生活できる環境を形成します。

②住・工共生ゾーン

- 工業系土地利用では、建築物等の更新に合わせ、環境に配慮した工場等への転換を図ります。
- 住居系土地利用においても、建築物等の更新時には、良好な住環境の形成、住環境と操業環境の両立のため、建物の建て詰まり、敷地の細分化等を防ぎます。
- 住環境と操業環境の両立のため、双方が緑化や景観に配慮し、安全・安心、快適に生活できる環境の形成を図ります。

③潤い・ふれあいゾーン

- 笹目川沿川の歩行者空間の活用を図り、住民や就業者の散策・憩いの空間の形成・維持を図ります。
- 高架下空間及び環境空間については、JR 東日本等の事業者と連携を図り、地区のにぎわい、交流及び潤いに寄与する空間づくりに努めます。

2) 都市基盤整備の方針

①道路整備の方針

- ・地区内の道路ネットワークは概ね形成されており、未接道の宅地もないため、道路の新設は行わず、既存道路の改良整備等を基本とします。
- ・地区内の主要な道路については、歩行者・自転車・自動車の安全確保のための整備を行い、地区内の安全性や利便性の向上を図ります。
- ・その他の道路は、必要に応じた隅切り設置等による見通しの確保、舗装改良など、基本的かつ安全な道路機能を確保するための整備を図ります。

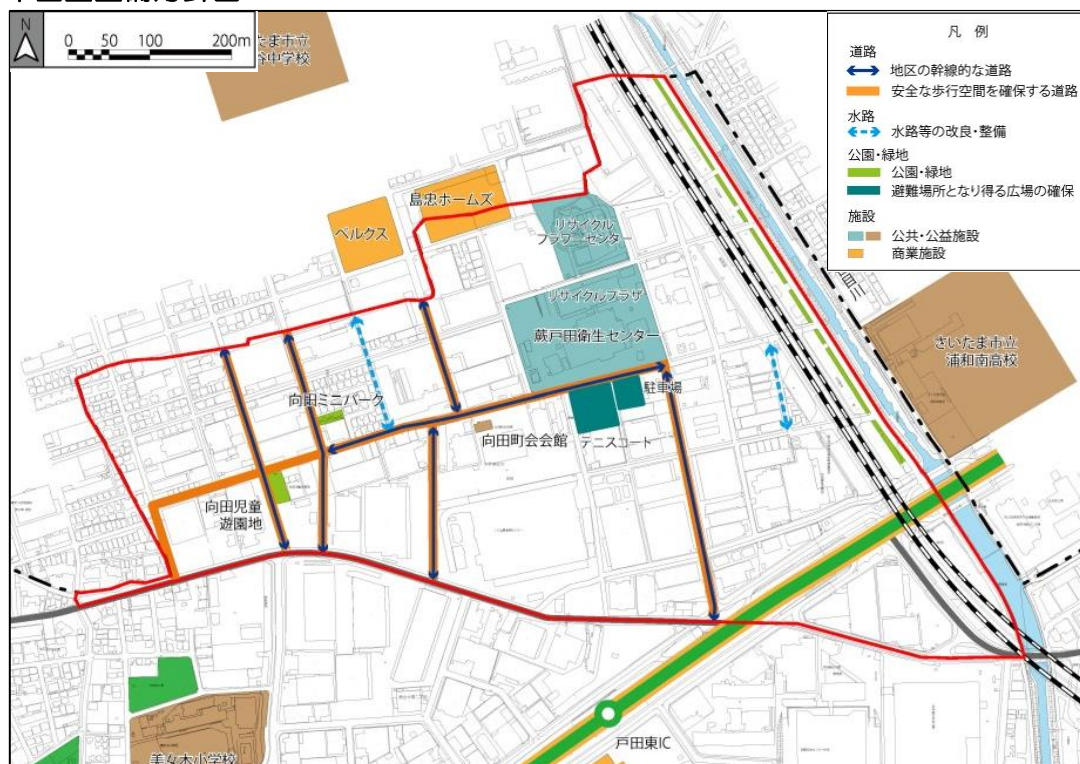
②下水道（雨水）・水路整備の方針

- ・下水道（雨水）・水路の改良により、浸水対策や衛生改善に努め、快適に生活できるまちづくりの実現を図ります。
- ・現況で開渠となっている水路については、ボックスカルバート等による暗渠化を進め、上部空間を歩行者が通行できる通路として整備します。

③広場等整備の方針

- ・地区内は公園・広場等が少ないことから、指針の「最低限の整備水準」に基づいて避難場所となり得る広場等の確保に努めます。
- ・広場等の誘致距離圏から外れた地区中央部においては、地区の防災安全性を向上させるため、地震や火災の際に安全に避難できる場所を確保します。
- ・生活環境の向上及び潤いと憩いのあるまちづくりを進めるため、既存公園（向田児童遊園地）の改修や、将来的には公有地など、広場等の整備に努めます。

都市基盤整備方針図



6 まちづくりの方策

まちづくりの方針を踏まえ、具体的な方策について次のとおり示します。

(1) 土地利用の誘導

個別の建築物等の更新に合わせて、次の手法により、ゆるやかに目指す土地利用への誘導を図ります。

1) 地区計画制度の活用（新規）

安全・安心、快適に生活できる環境を形成するため、既存の都市計画（用途地域等）を補完し、土地利用の方針で設定した3つのゾーンに適したよりきめ細かな地区計画を定めます。地区計画を定めた区域内では、都市計画法に基づく届出・勧告制度により、各ゾーンにふさわしい土地利用への誘導を図ります。

2) 大規模建築物等の届出・協議制度の運用

大規模な建築物等については、その規模や高さから周辺的环境に対して影響を与えやすいため、既存の条例等に基づき、良好な都市環境の形成を図ります。

①景観形成の推進

景観法及び戸田市都市景観条例に基づく届出制度により、周辺の景観と調和したまち並みの形成を図ります。

②緑化の推進

戸田市宅地開発事業等指導条例等に基づく協議・調整制度により、開発区域の面積に応じて、一定の緑化面積の確保を図ります。

(2) 都市基盤の整備

本地区において、安全・安心、快適なまちづくりの観点から、計画的に進める都市基盤整備の内容・時期について次のとおり示します。

1) 道路

① 道路空間の安全対策

地区内の主要な道路は、歩行者の安全を確保し、優先的に整備又は改良を図るため、短中期的な対策として、道路空間の安全対策を進めます。このため、警察や道路管理者、地元との協議等と併せて、地区に必要な交通安全対策を検討し、実施します。

＜交通安全対策（例）＞

- ・交通安全施設の設置（道路標識、区画線（ライン）、防護柵、道路照明、視線誘導標、道路反射鏡、視覚障害者誘導用ブロック、バリアフリー化等）
- ・自動車の速度抑制（視覚的抑制）
- ・交通規制
- ・交差点等における見通しの確保
- ・安全パトロール等のソフト面での取組 等

また、道路空間の安全対策を進める道路のうち、歩道幅員が狭い一部区間については、現道の範囲内での道路空間の再配分等により、歩道の拡幅整備を行います。

道路空間の安全対策

道路名	幅員（m）	整備内容	実施時期		
			短期 （2019～ 2023）	中期 （2024～ 2028）	長期 （2029 以降）
市道第 6006 号線	7.3～ 10.3	交通安全対策			
		歩道拡幅			
市道第 6013 号線	12.0～ 14.0	交通安全対策			
市道第 6016 号線	8.3	交通安全対策			
市道第 6017 号線	8.0	交通安全対策			
市道第 6018 号線	10.3	交通安全対策			
市道第 6019 号線	6.3	交通安全対策			
市道第 6021 号線	6.3	交通安全対策			

② 未舗装道路の路面改良

現況で表層舗装のない道路については、路面改良のための整備を行います。

未舗装道路の路面改良

道路名	幅員 (m)	整備内容	実施時期		
			短期 (2019~ 2023)	中期 (2024~ 2028)	長期 (2029 以降)
市道第 6009 号線	4.7	路面改良			

2) 下水道（雨水）・水路

① 開渠水路の暗渠化・歩行者空間の整備

現況で開渠となっている水路については、ボックスカルバート等による暗渠化を進め、上部空間を歩行者が通行できる通路として整備します。

開渠水路の暗渠化・歩行者空間の整備

水路名	幅員 (m)	整備内容	実施時期		
			短期 (2019~ 2023)	中期 (2024~ 2028)	長期 (2029 以降)
水路 1 号	3.7	暗渠化・歩行者空間の整備			
水路 2 号	3.7	暗渠化・歩行者空間の整備			

3) 広場等

① 避難場所となり得る広場（地震・火災発生時）の確保

避難場所となり得る広場（地震・火災発生時）の確保に当たっては、短期的な視点からの対応が求められ、地区中央部において避難場所を確保するため、地震・火災発生時における協定を締結していきます。

避難場所となり得る広場（地震・火災発生時）の確保

広場名	面積 (㎡)	対応	備考
蕨戸田衛生センター組合が所有するテニスコート及び駐車場	3,601	協定の締結	蕨戸田衛生センター組合及び向田町会により締結

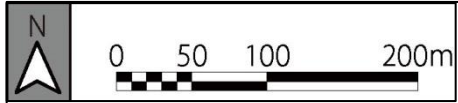
② 既存公園の改修

向田児童遊園地については、アンケート調査等で地域住民の意向を反映させた改修を検討し実施します。

既存公園の改修

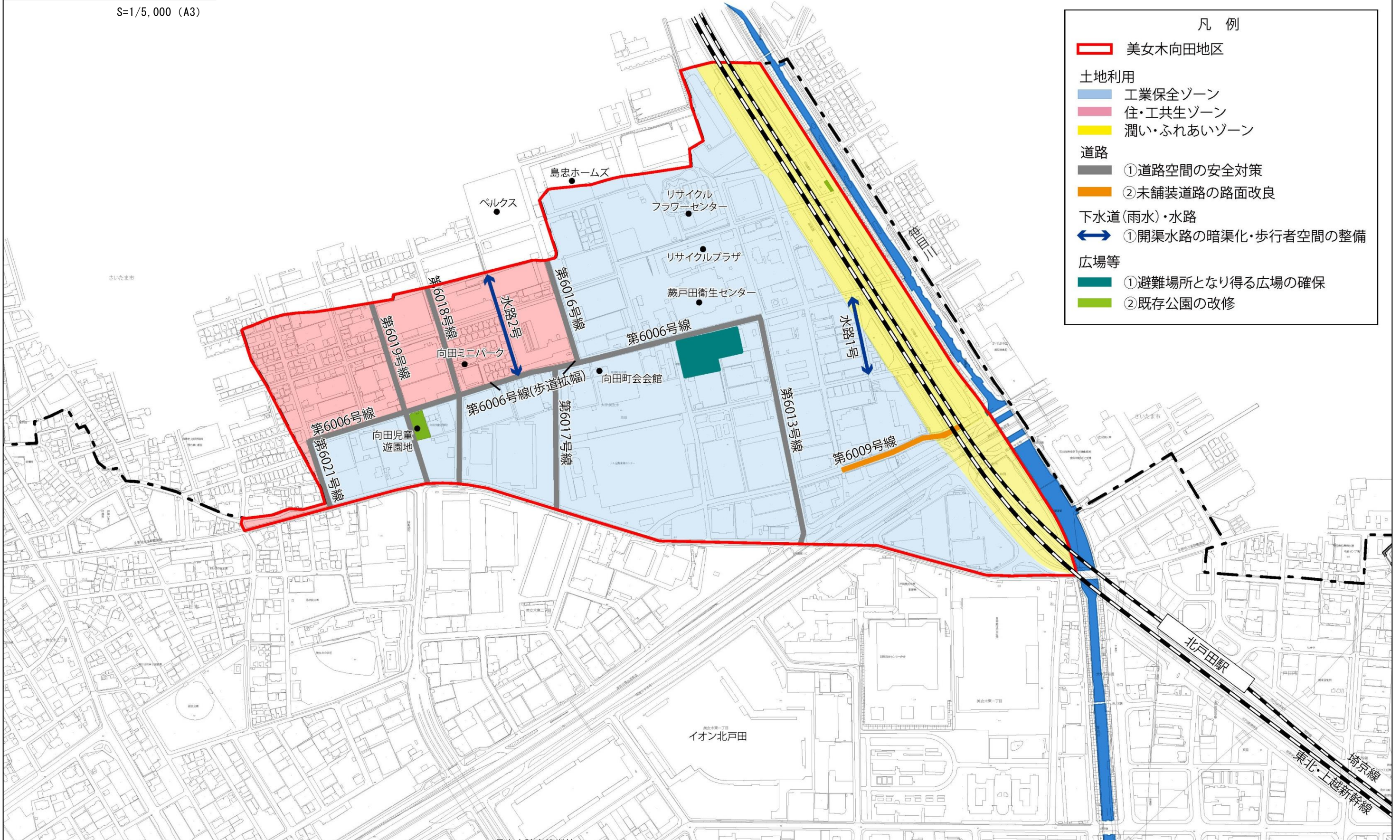
公園名	面積 (㎡)	整備内容	実施時期		
			短期 (2019~ 2023)	中期 (2024~ 2028)	長期 (2029 以降)
向田児童遊園地	796	改修			

地域整備計画図



S=1/5,000 (A3)

- 凡例
- 美女木向田地区
 - 土地利用
 - 工業保全ゾーン
 - 住・工共生ゾーン
 - 潤い・ふれあいゾーン
 - 道路
 - ①道路空間の安全対策
 - ②未舗装道路の路面改良
 - 下水道(雨水)・水路
 - ↔ ①開渠水路の暗渠化・歩行者空間の整備
 - 広場等
 - ①避難場所となり得る広場の確保
 - ②既存公園の改修



7 都市計画との連携（地区計画）

本地区では、北部土地区画整理事業の区域を変更（縮小）し、事業を行わないものとし、本計画による都市基盤整備と併せて、地区計画による計画的な市街地整備を図るため、建築物等に関するルールを定めます。

地区計画で定める基本的な内容について次に示します。

○地区計画の目標

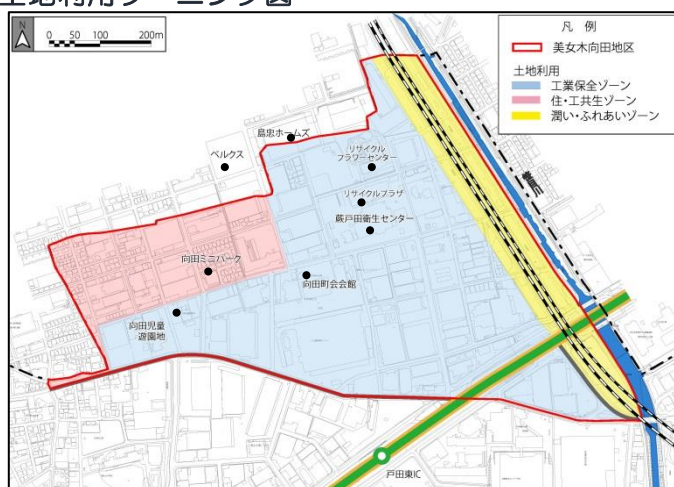
本地区は、笹目川に面する戸田市の北端部に位置し、昭和47年に土地区画整理事業の都市計画決定がなされましたが、新幹線及び埼京線（高架）、東京外環自動車道、国道298号及び県道79号（朝霞蕨線）等の道路・鉄道による交通網の整備に伴い、市街化が進んでいる地区です。

そこで、地区の交通至便性をいかし、現在の産業の維持に加え、環境に配慮した産業の集積により、活力があるまちを維持するとともに、住環境と操業環境の両立及び向上を図ることで、住民・事業者・就業者それぞれが安全・安心、快適に生活できるまちを目指すものとし、「戸田市の活力を支え、誰もが安全・安心、快適に生活できるまち」を目標とします。

○土地利用の方針

工業保全ゾーン、住・工共生ゾーン及び潤い・ふれあいゾーンを定め、それぞれの土地利用の方針を定めます。

土地利用ゾーニング図



《工業保全ゾーン（約28.8ha）》

- 新たな土地利用の混在（住居系建築物）を抑制し、工場等の操業環境の保全を図ります。

《住・工共生ゾーン（約7.1ha）》

- 住環境と操業環境の両立を図るため、環境に配慮した工場等の立地を誘導するとともに、安全・安心、快適に生活できる環境の形成を図ります。

《潤い・ふれあいゾーン（約6.5ha）》

- 高架下空間及び環境空間は、笹目川沿川の歩行者空間や周辺との連携を図り、地区のにぎわいや交流に寄与する空間形成を図ります。

○地区施設の整備の方針

地区内の安全性や利便性の向上を図り、土地利用状況や道路現況を踏まえ、歩行者の安全確保のための優先的整備を行います。

○建築物等の整備の方針

それぞれのゾーンにふさわしい良好な市街地の形成に向けて、地区特性に応じて建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及びかき又はさくの構造の制限を定めます。

上記の基本的な内容に基づき、建築物等に関して定める3つのルールの考え方について次に示します。

○建築物等に関する事項

【項目1】建築物等の用途の制限

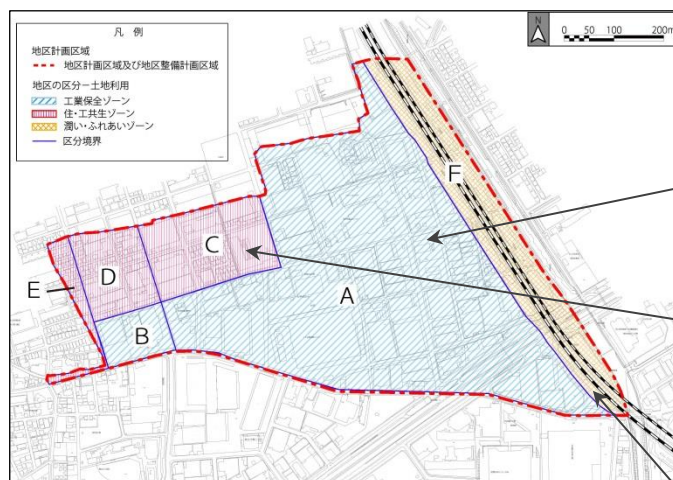
<目的>

用途地域（建築基準法）による建築物等の用途の制限だけでは、住宅と工場等の混在を防ぐことができないことから、きめ細かな用途の制限を行い、3つのゾーンにふさわしい土地利用へ誘導することを目的とします。

<ルール>

土地利用の方針で示した3つのゾーンと用途地域の関係から、本地区をAからFの6つの地区に区分し、地区区分別にルールを定めます。

地区区分図



■用途制限の考え方

工場等の工業施設の立地に特化し、新たな住宅等の立地や一般の人の集客等（不特定多数の人の往来）に関する施設の立地を制限する。


住宅等の立地があるため、良好な住環境の形成に寄与しない施設の立地を制限する。

多様な人やモノの交流を促すために、一般の人の用に供する施設整備を可能とする一方、潤いに寄与する空間づくりのため、遊戯施設等の立地を制限する。

建築物の用途を住宅等、集客施設、工場等の3つに分類し、ゾーンごとの望ましい土地利用の考え方に基づく具体的な建築物等の用途の制限を次のように定めます。

① 住宅等にかかる制限

工業保全ゾーンにおいて、住宅と工場等の新たな混在を抑制します。

建築物等の用途		工業保全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
住宅等	<ul style="list-style-type: none"> 1又は2戸の住宅等 工場併用住宅、工場等に 従事するための社宅、既に 居住しているもの 			○			
	<ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅等 	×		○			
老人ホーム等		×		○			

× 地区計画により新たに制限
× 建築基準法により既に制限されている
○ 建築基準法により建てられる

② 集客施設にかかる制限

安全・安心、快適なまちづくりの観点から、地区外からの交通を増加させる施設の立地を制限します。


建築物等の用途		工業保全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
店舗等	500㎡以内* (例)コンビニエンスストア						○
	500㎡超 10,000㎡以内* (例)大型商業施設			×			○
運動	(例)ボーリング場・水泳場	3,000㎡以内*					○
		3,000㎡超*		×		×	○
宿泊	(例)ホテル	×	×	×		×	×
遊戯	(例)パチンコ・ゲームセンター			×		×	×
興行	(例)劇場・映画館	×	×	×	×		×
その他	(例)葬儀場、宗教施設			×			

* 当該用途に供する部分の床面積の合計

- × 地区計画により新たに制限
× 建築基準法により既に制限されている
○ 建築基準法により建てられる

③ 工場等にかかる制限

住・工共生ゾーン及び潤い・ふれあいゾーンにおいて、周辺環境への影響に配慮する観点から、工業地域内の工場等の立地を準工業地域並みに制限します。

建築物等の用途	工業保全ゾーン		住・工共生ゾーン			潤い・ふれあいゾーン
	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 (例)可燃性ガス、アスファルト、セメント等の製造 	○	×	×	×		×
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	○	×	×	×		×

× 地区計画により新たに制限
× 建築基準法により既に制限されている
○ 建築基準法により建てられる

【項目2】建築物の敷地面積の最低限度

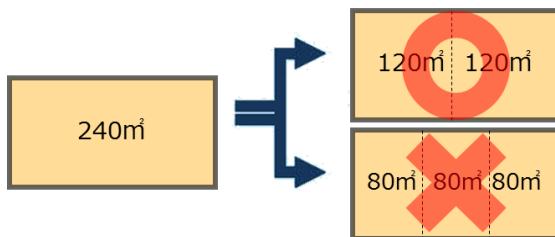
<目的>

建築物の密集による建て詰め等が発生や敷地の細分化を防ぐことを目的とします。

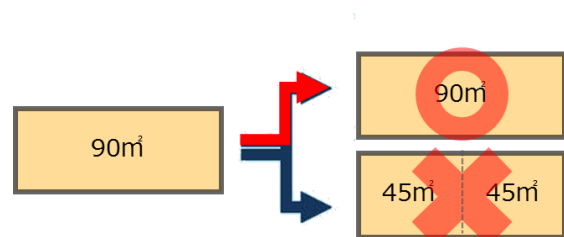
<ルール>

敷地面積の最低限度は、100㎡（「戸田市開発許可の基準に関する条例」と同様）とします。ただし、現在既に100㎡未満の敷地については、対象外とします。

■ 建築物の敷地面積の最低限度のイメージ



■ 適用除外規定の考え方



【項目3】かき又はさくの構造の制限

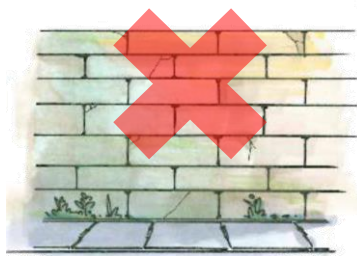
<目的>

防犯や交通安全の観点から視認性を確保すること及び災害時におけるブロック塀・万年塀等の倒壊を防ぐことを目的とします。

<ルール>

道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンスとします。ただし、高さ0.6m以下の部分については、この限りではありません。

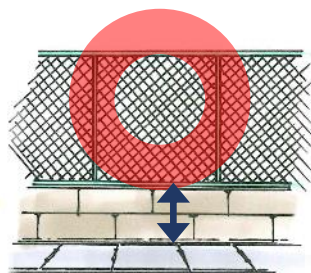
■かき又はさくの構造の制限のイメージ



コンクリートブロック



生け垣



ブロック
0.6m以下

フェンス

8 計画の進行管理

市は、本地区のまちづくりの目標である「戸田市の活力を支え、誰もが安全・安心、快適に生活できるまち」を達成するために、住民・事業者の方々との連携を図りながら、本計画に掲げる市街地整備を推進していきます。

また、本計画を実効性あるものとしていくため、本計画（Plan）の実施（Do）、整備の達成状況の評価（Check）、改善の検討（Action）を適宜行うことで、計画の進行管理を行っていきます。

